

Bebauungsplan

„Östlich der Brunnmühlstraße“

der Stadt Burglengenfeld

Entwurfsverfasser:

Franz Haneder
Dipl.Ing. (FH)
Augustenstraße 33
93133 Burglengenfeld

Burglengenfeld, 11.03.2003
Stadt Burglengenfeld

Heinz K a r g
1. Bürgermeister

*Bekanntmachung
am 21.05.2003 za*

Planungsablauf

1. Beschluss der Gemeinde über die Aufstellung des Bebauungsplanes gemäß § 2 Abs. 1 BauGB

.....

2. Beteiligung der Bürger gemäß § 3 Abs. 1 BauGB

.....

3. Beteiligung der Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 BauGB

.....

4. Beschluss der Gemeinde über die Billigung des Bebauungsplanes

.....

5. Öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes mit Begründung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB

.....

6. Beschluss des Bebauungsplanes durch die Gemeinde als Satzung gemäß § 10 BauGB

.....

7. Ort und Zeitpunkt der Auslegung des genehmigten Bebauungsplanes mit Zeitpunkt der amtlichen Bekanntmachung

.....

Burglengenfeld,
Stadt Burglengenfeld

Heinz K a r g
1. Bürgermeister

Satzungstext

Aufgrund der §§ 2, 3, 4, 9 und 10 des Baugesetzbuches, der Baunutzungsverordnung, der Verordnung über die Festsetzungen im Bebauungsplan, des Art. 91 der Bayerischen Bauordnung und des Art. 23 der Gemeindeordnung für den Freistaat Bayern erlässt die Stadt Burglengenfeld folgende

S a t z u n g

§ 1 Bebauungsplan mit grünordnerischen Festsetzungen

Der zeichnerische Teil des Bebauungsplanes vom 11.03.2003 ist Bestandteil dieser Satzung.

§ 2 Geltungsbereich

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in der Fassung vom 11.03.2003 festgesetzt.

§ 3 Art der baulichen und sonstigen Nutzung

Das Plangebiet gliedert sich nach Maßgabe der Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes in

1. allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt
2. öffentl. Verkehrsflächen

§ 4 Maß der baulichen Nutzung

- (1) Zur Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung wird die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes ausgewiesene max. zulässige Grundflächenzahl und die höchstzulässige Geschossflächenzahl festgesetzt.
- (2) Soweit sich aus der Ausnutzung der zulässigen Grundflächen und der höchstzulässigen Geschosshöhen eine höhere Grundflächenzahl bzw. Geschossflächenzahl ergibt, als die Obergrenzen des § 17 Abs. 1 der BauNVO vorsehen, sind die Höchstwerte nach § 17 Abs. 1 einzuhalten.

§ 5 Bauweise und überbaubare Grundstücksflächen

Gemäß der Eintragung im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes werden die überbaubaren Grundstücksflächen durch die Baulinien und Baugrenzen festgesetzt. Es wird folgende Bauweise festgesetzt:

offene Bauweise (o)

§ 6 Verkehrsanbindung

Die Verkehrsanbindung des Baugebietes erfolgt im nordwestlichen Bereich von der Brunnmühlstraße und im östlichen Bereich über einen Eigentümerweg südlich des Premberger Weges.

§ 7 Abstandsflächen

Die im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes festgesetzten überbaubaren Flächen können aufgrund der maximal zulässigen Grundflächen bebaut werden. Es gelten jedoch die Abstandsflächenvorschriften des Art. 6 Abs. 4 und 5 der Bayerischen Bauordnung.

§ 8 Nicht überbaubare Grundstücksflächen

Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind Nebenanlagen und bauliche Anlagen im Sinne des § 23 Abs. 5 BauNVO zulässig.

§ 9 Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten

- (1) Stellplätze und oberirdische Garagen sind nur auf den im Plan festgesetzten Flächen zulässig bzw. an die Grundstücksgrenze zu bauen oder im Bereich des Baufensters.
- (2) Tiefgaragen sind zulässig.
- (3) Vor den Garagenzufahrten ist ein Stauraum zur öffentlichen Verkehrsfläche von mindestens 5,0 m Tiefe einzuhalten.
- (4) Asphaltbeläge sind unzulässig. Es sind versickerungsfähige Beläge zu verwenden.

§ 10 Aufschüttungen, Abgrabungen

- (1) Aufschüttungen und Abgrabungen sind unzulässig.
- (2) Veränderungen der Geländeoberfläche dürfen nur in dem zur Durchführung des Bauvorhabens erforderlichen Ausmaß ausgeführt werden. Die natürliche Geländeoberfläche ist weitestgehend zu erhalten.
- (3) Jedes Grundstück muss an die Nachbargrundstücke ohne Stützmauer und ohne künstliche Böschung anschließen.
- (4) Abgrabungen zum Zweck der teilweisen Freilegung des Kellergeschosses sind ausnahmslos unzulässig.

§ 11 Einfriedungen

(1) Für erforderliche Straßenseitige Einfriedungen der Gärten sind ausschließlich senkrecht gelattete Holzzäune (Höhe 1,00 m) zu verwenden. Diese Zäune sind 75 cm von der Grundstücksgrenze entlang der Erschließungsstraße zurückzunehmen.

Erforderliche rückwärtige und seitliche Einfriedungen sind mit Maschendrahtzäunen max. 1,20 m hoch oder mit Holzzäunen wie oben beschrieben anzulegen. Jeder Maschendrahtzaun ist zu öffentlichen Frei- und Verkehrsflächen hin mit einer mindestens einreihigen, geschlossenen Strauchreihe aus Arten der Liste unter § 16 Grünordnerische Festsetzungen, Punkt 1.1 zu bepflanzen, außer in verkehrsbedeutenden Knotenpunkten.

(2) Zaunsockel sind nicht zulässig.

(3) Die Einzäunung von Garagenvorplätzen und -zufahrten zur Straße hin ist nicht zulässig.

§ 12 Öffentliche Verkehrsflächen

Die Fahrbahnen sind jeweils 3,50 m bzw. 4,0 m und einer Ausweichstelle 2 m breit

§ 13 Freileitungen

Freileitungen sind unzulässig, jedoch ist zur Versorgung des Planbereiches mit Telekommunikationsdienstleistungen die Herstellung neuer Telekommunikationsanlagen in ober- bzw. unterirdischer Bauweise möglich, abhängig von wirtschaftlichen Gesichtspunkten.

Die überspannende 20 kV-Freileitung soll als unterirdische Leitung eingelegt werden bzw. ist im Bereich des beiderseitigen Schutzstreifens von 10 m von jeglicher Bebauung freizuhalten.

§ 14 Werbeanlagen

Werbeanlagen sind genehmigungspflichtig.

§ 15 Gestaltung der baulichen Anlagen

(1) Dachform, Dachneigung

Die Dachformen und Dachneigungen und Firstrichtungen sind lt. Festsetzungen im zeichnerischen Teil des Bebauungsplanes bindend.

(2) Dachdeckung

Es ist die Eindeckung mit roten oder grauen Dachziegeln, beschichteten Metall oder begrünten Dächern zulässig.

(3) Außenwände

Die Außenwände der baulichen Anlagen sind als verputzte oder gestrichene Mauer- oder Betonflächen, Glasfassaden, auch in Kombination mit Holzverschalung zulässig.

(4) Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie sind zulässig.

(5) Seitenverhältnis

Das Seitenverhältnis der Hauptgebäude (Verhältnis von Länge zur Breite) darf das Maß 5:4 nicht unterschreiten.

(6) Höhenlage

Höhenlage der jeweiligen Erdgeschossfußbodenoberkante wird mit 30 cm über natürlichem Gelände festgelegt. Kellergeschosse von Gebäuden dürfen nicht freigelegt werden.

§ 16 Grünordnerische Festsetzungen

Eine weitere Ausuferung des Baugeschehens in Richtung Naab ist mit den übergeordneten Zielsetzungen der Landschaftspflege im Landesentwicklungsprogramm Bayern nicht in Einklang zu bringen. Die Naab stellt eine landesweit bedeutsame Biotopverbundachse und Ausbreitungskorridor für gewässerbezogene Organismen dar und ist daher gemäß Arten- und Biotopschutzprogramm Bayern von erhöhter Schutzwürdig- und Schutzbedürftigkeit.

Im Rahmen der Umsetzung der Schutz- und Entwicklungsziele für eine naturschutzfachliche Optimierung der Flüsse wird insbesondere auf eine Schaffung von ausreichend breiten Pufferstreifen entlang der überregional bedeutsamen Fließgewässer hingewirkt. Dabei wird der Uferbereich in einer Mindestbreite von 20 – 50 m von jeglicher Bebauung freigehalten, um das ökologische und visuelle Wirkungsfeld des Grenzbereichs zwischen Fluss und Flussaue nicht zu gefährden.

(1) Private Freiflächen

Die privaten Freiflächen der Baugrundstücke sind mit den in den Artenlisten festgesetzten Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen und zu unterhalten.

1.1 Artenliste Sträucher (private und öffentliche Grünflächen)

Bei Strauchpflanzungen im privaten Grün, die den öffentlichen Verkehrs- und Freiflächen zugewandt sind, gilt für die äußeren 1-2 Pflanzreihen und bei Strauchpflanzungen im öffentlichen Grün generell ausschließlich folgende Artenliste (entsprechend der potentiellen natürlichen Vegetation des Moos-Kiefernwaldes bzw. Preiselbeer-Eichenwaldes, ergänzt durch Arten der aktuellen Vegetation im Baugebiet):

Hasel	(<i>Corylus avellana</i>)
Weißdorn	(<i>Crataegus monogyna</i>)
Echter Ginster	(<i>Cytisus scoparius</i>)
Wacholder	(<i>Juniperus communis</i>)
Liguster	(<i>Ligustrum vulgare</i>)
Spätblüh. Trauben-Kirsche	(<i>Prunus serotina</i>)
Schlehe	(<i>Prunus spinosa</i>)
Kreuzdorn	(<i>Rhamnus cathartica</i>)
Faulbaum	(<i>Rhamnus frangula</i>)
Hunds-Rose	(<i>Rosa canina</i>)
Wein-Rose	(<i>Rosa rubiginosa</i>)

Brombeere	(<i>Rubus fruticosus</i>)
Himbeere	(<i>Rubus idaeus</i>)
Schwarzer Holunder	(<i>Sambucus nigra</i>)

Mindestpflanzgröße der Sträucher: 60/100 cm hoch
 Abstand der Pflanzreihen: 1,2 m
 Abstand der Pflanzen in den Reihen: 1-1,5 m

1.2 Pflanzenliste Bäume (private Grünflächen)

Um Eingriffe auszugleichen, ist in den privaten Freiflächen pro 200 m² Grundstücksfläche ein Baum 1. Wuchsordnung gemäß folgender Artenliste zu pflanzen; vorhandene erhaltene Bäume können hierbei angerechnet werden:

Rot-Buche	(<i>Fagus sylvatica</i>)
Stiel-Eiche	(<i>Quercus pedunculata</i>)
Trauben-Eiche	(<i>Quercus petraea</i>)
Winder-Linde vorwiegend in kompaktkronigen Sorten (<i>Tilia cordata</i> Erecta, <i>Tilia cordata</i> Greenspire, <i>Tilia cordata</i> Rancho)	

Mindestpflanzgröße: Hochstamm 12/14 cm Stammumfang.

Falls die Mindestanforderungen erfüllt sind, sollen zusätzlich vorwiegend Bäume 2. Wuchsordnung folgender Artenliste gepflanzt werden:

Vogelkirsche	(<i>Prunus avium</i>)
Eberesche	(<i>Sorbus aucuparia</i>)
Feldahorn	(<i>Acer campestre</i>)
Obstbäume	

(2) Grenzabstände

Zu beachten ist Art. 47 ABGB: Erforderlicher Grenzabstand von Pflanzen mit mehr als 2 m Wuchshöhe mindestens 2 m, falls der Nachbar dies verlangt.

(3) Ausführungszeiten

Die Bepflanzung der privaten Grünflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die dem Bezug des Gebäudes folgt.

(4) Ausgeschlossene Pflanzen

Nicht verwendet werden dürfen in den öffentlichen Grünflächen und in den straßenbegleitenden Bereichen der Privatgärten folgende Pflanzenarten bzw. -gruppen:

Nadelgehölze außer Föhren	(<i>Pinus sylvestris</i>)
Ziergehölze	(Blütensträucher, Veredelungen).

(5) Garagen- und Grundstückszufahrten

Liegen die Garagengebäude benachbarter Anwesen direkt nebeneinander, so sind zwischen den Zufahrten der jeweiligen Anwesen mindestens 1 m breite

durchgehende Grünstreifen anzulegen und mit Bäumen 2. Wuchsordnung gemäß folgender Artenliste und Sträuchern zu bepflanzen:

Vogelkirsche	(Prunus avium)
Eberesche	(Sorbus aucuparia)
Feldahorn	(Acer campestre)

Für die Befestigung von Garagenzufahrten sind Pflastersysteme mit mindestens 1,5 cm breiten offenen, versickerungsfähigen Fugen, wasserdurchlässige Betonpflastersteine, Natursteinpflaster mit offenen Fugen, wassergebundene Decken (Schotter-, Splitt-, Sandgemische) oder belastbare Vegetationsschichten (Schotterrasen) zu verwenden.

Die Verwendung von engfugigen Verbundpflastersteinen und die Asphaltierung von Garagenzufahrten ist unzulässig.

Stellplätze sind wasserdurchlässig mit Schotterrasen, Rasenpflaster, Rasengittersteinen oder Kunststoffrasenwaben zu befestigen.

(6) Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen

Die vor den Zäunen der Privatgrundstücke anzulegenden privaten Grünstreifen entlang der Erschließungsstraßen sind als magere Wiesenflächen mit 1-2-maliger Mahd/Jahr anzulegen. Die Bepflanzung dieser Flächen mit Ziersträuchern oder Bodendeckern ist nicht zulässig.

§ 17 Inkrafttreten

Der Bebauungsplan tritt in Kraft mit der ortsüblichen Bekanntmachung des durchgeführten Anzeigeverfahrens sowie der ortsüblichen Bekanntmachung derjenigen Stelle, bei welcher der Plan während der Dienststunden zu jedermanns Einsicht und Auskunft bereitgehalten wird.

Der vorstehende Bebauungsplan wird hiermit ausgefertigt.

Burglengenfeld, den
Stadt Burglengenfeld

Heinz K a r g
1. Bürgermeister

Hinweise durch Text

1. Höhenkoten

Die Höhenkoten der jeweiligen Bezugshöhen der Gebäude gelten ab OK Straßenniveau oder werden im Baugenehmigungsverfahren (Schnurgerüstabnahme) festgelegt.

2. Ver- und Entsorgungsleitungen

Die Ver- und Entsorgungsleitungen in Straßen und öffentlichen Grünflächen sind im Bereich der befestigten Wege- und Straßenflächen zu verlegen.

3. Leitungsrechte

Herstellung, Unterhalt und Haftung der mit Leitungsrechten zu belastenden Flächen sind durch privatrechtliche Verträge mit den zuständigen Versorgungsträgern zu regeln.

4. Koordinierung der Versorgungsunternehmen

Ca. 3 Monate vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist die Stadt zu unterrichten, um ein Treffen mit den verschiedenen Versorgungsunternehmen zu arrangieren, bei dem die Erschließungsmaßnahmen mit allen Unternehmen koordiniert werden können.

5. Elektrische Erschließung

- 5.1 Die Anschlüsse der einzelnen Gebäude erfolgen mit Erdkabel. Bei allen mit Erdarbeiten verbundenen Vorhaben innerhalb des Baugebietes bittet die e.on um Kontaktaufnahme (Tel. 09431/730-222 H. Sutter). Um Unfälle und Kabelschäden zu vermeiden, müssen die Kabeltrassen örtlich genau bestimmt und die erforderlichen Sicherheitsvorkehrungen festgelegt werden.
- 5.2 Bereits eine Annäherung an elektrische Anlagen ist mit Lebensgefahr verbunden. Die Bauwilligen werden gebeten, sich deswegen die Unfallverhütungsvorschriften der Berufsgenossenschaft der Feinmechanik und Elektrotechnik für elektrische Anlagen und Betriebsmittel (VBG 4) und die darin aufgeführten VDE-Bestimmungen zu beachten.

6. Brand- und Katastrophenschutz

Die Anregungen der Fachkraft für Brand- und Katastrophenschutz sind zu berücksichtigen und vor Beginn der Baumaßnahme mit der Gemeinde abzustimmen.

7. Maßnahmen zum Schallschutz

Nicht erforderlich.

8. Bodendenkmäler

Sollten Bodendenkmäler bei der Verwirklichung des Vorhabens zutage treten, müssen unverzüglich die Untere Denkmalschutzbehörde oder das Landesamt für Denkmalpflege informiert werden. Falls Bodendenkmäler auftauchen, so wird ausreichend Zeit für deren Dokumentation eingeräumt.

9. Ökologische Baumaßnahmen

Wohlbefinden hängt zusammen mit Lüften und Heizen, Architektur, Baubiologie und Ökologie. Diese Vernetzung ist Voraussetzung sowohl für ein optimales Gebäude, wie auch für dessen Energieversorgung.

9.1 Passive Sonnenenergienutzung

Unter passiver Sonnenenergienutzung versteht man energiegerechtes Planen und Bauen, mit dem Ziel, Wärmegewinne aus Sonneneinstrahlung direkt zur Gebäudeheizung zu nutzen. Dadurch wird der Brennstoffverbrauch für die Heizung reduziert und werden ökologische Kreisläufe erlebbar gemacht. Das körperliche Wohlbefinden der Bewohner wird erhalten und verbessert. In durchsonnten und begrünten Lebensräumen erschließt sich den Bewohnern der Rhythmus der Tages- und Jahreszeiten. Passive Sonnenenergienutzung ist nichts anderes als die konsequente Rückkehr zu klimagerechtem Bauen mit den Möglichkeiten heutiger Baustoffe.

Das Prinzip der passiven Sonnenenergienutzung basiert auf das Einfangen von Sonnenenergie durch die Fenster und das Festhalten bzw. Speichern im Gebäudeinneren. Dies gelingt sowohl durch Wärmeschutz der Außenwände, Böden, Decken und Dächer, als auch durch speicherfähige Innenbauteile, wie Innenwände und Geschossdecken. Die in den Speicherwänden/-decken gespeicherte Wärmemenge kann zur raschen Wiedererwärmung der Raumluft nach dem Lüften beitragen.

9.2 Aktive Sonnenenergienutzung

Im Ein- und Mehrfamilienhausbau kommen verstärkt Systeme zum Einsatz, die aus Sonnenenergie erzeugte Wärme an das Warmwasser-Heizungssystem direkt und über Speicher zeitversetzt abgeben können. Meist werden Solaranlagen für die sommerliche Warmwasserbereitung dimensioniert und unterstützen die Raumheizung in den Übergangszeiten. Gleichzeitig ist auf alle Fälle der Wärmeschutz des Gebäudes zu maximieren und der Lüftungswärmeverlust durch den Einbau einer kontrollierten Lüftung so gering wie möglich zu halten.

9.3 Lüftung

Bei Gebäuden mit einer besonders wirksamen Wärmedämmung der Außenbauteile kommt den Lüftungswärmeverlusten eine erhebliche Bedeutung zu.

Aus hygienischen Gründen und zur Vermeidung von Feuchteschäden ist es erforderlich, die Luft von Aufenthaltsräumen regelmäßig auszutauschen. Durch zweckmäßiges Lüften lassen sich erhöhte Lüftungswärmeverluste vermeiden. Traditionell

werden die meisten Gebäude in unserer Region mittels freier Fensterlüftung be- und entlüftet. Durch den Einbau einer kontrollierten Lüftung können die sehr hohen Lüftungsverluste verhindert und die regelmäßige Frischluftzufuhr gewährleistet werden. Dabei könnte die in der verbrauchten Luft enthaltene Wärme mit Wärmetauschern teilweise zurückgewonnen und zur Vorerwärmung kalter Frischluft oder, mittels Wärmepumpen, zur Erwärmung des Brauchwassers verwendet werden. Beim Bau eines Niedrigenergiehauses ist eine kontrollierte Lüftung fast unumgänglich.

9.4 Oberflächenwasser

Zur Entlastung der Hauptentwässerung sollen auf den Grundstücken dezentrale Kleinspeicher wie z. B. Zisternen, Becken oder Staumulden in unmittelbarem Anschluss an Fallrohre der Dach- und Terrassenflächen angeschlossen werden. So lassen sich Niederschläge am Ort ihrer Entstehung speichern bzw. wiederverwenden. Damit verbunden ist die Brauchwassernutzung der auf diesen Flächen anfallenden Regenwässer für die Gartenbewässerung.

10. Grünordnung

10.1 Schutz vorhandenen Oberbodens

Bei der privaten Gartengestaltung sollte großes Augenmerk auf die vorhandene Bodenbeschaffenheit gelegt, Bodenverbesserungen weitgehend vermieden und den gegebenen Bodenverhältnissen angepasste Gehölze und Stauden verwendet werden.

10.2 Einfriedungen, Sichtschutz

Um eine gute Durchlässigkeit des Baugebietes für kleinere Säugetiere (z.B. Igel etc.) zu erreichen, sollte wo möglich, auf durchgehende Einfriedungen und Hecken verzichtet werden. Statt dessen sollte freimachenden Laubgehölzen oder Gehölzgruppen als Sichtschutz der Vorzug gegeben werden.

10.3 Oberbodenbehandlung

Mutterboden, der im Zuge von Bauvorhaben abgetragen wird, ist in nutzbarem Zustand zu erhalten.

10.4 Ausführungszeit

Die Bepflanzung der privaten Freiflächen ist spätestens in der Vegetationsperiode durchzuführen, die dem Bezug des Gebäudes folgt.

10.5 Beleuchtungsanlagen

Für eine umweltfreundlichere Beleuchtung werden folgende Empfehlungen gegeben:

Im Außenbereich sind Natriumdampf-Niederdruck- und Natriumdampf-Hochdrucklampen (NA und NAV) zu verwenden. Durch entsprechendes Anbringen von Leuchten, die Höhe des Lichtpunktes und die Konstruktion des Gehäuses lassen sich viele negative Auswirkungen minimieren.

10.6 Dachbegrünung

Es wird empfohlen, Hausdächer mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen. Hierunter werden anspruchslose Pflanzen auf ca. 6 bis 20 cm starken Schichten für die Begrünung von Dächern mit leichter Schale verstanden (Trockenrasen, Felsbandgesellschaft usw., siehe Pflanzliste D).

10.7 Fassadenbegrünung

Bei der Auswahl von geeigneten Fassadenbegrünungen sind die Sonneneinstrahlung, die Oberflächenbeschaffenheit der Wand sowie die kleinräumigen Temperaturen für die Wuchsleistungen maßgebend. Vor allem im Hinblick auf die bauphysikalischen Wirkungen haben sich in der Praxis die folgenden Begrünungsformen bewährt:










- Südwände mit blattabwerfenden, sommergrünem Bewuchs (sommerlicher Schattenwurf und hohe Einstrahlungsgewinne im Restjahr)
- Westwände und Nordwände mit immergrünem Bewuchs (Wetterschutz und Wärmepolster)
- Ostwände je nach örtlicher Situation (immergrün in ungeschützter Lage oder sommergrün für Wärme- und Einstrahlungsgewinne).

(siehe Anlage „Auswahl bewährter, ausdauernder Fassadenbegrünungen“)

11. Information/Beratung/Finanzhilfen

- Merkblätter über: **„Hinweise zum Energiesparen“**
(Eine Zusammenarbeit des Bayerischen Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie mit der Obersten Baubehörde im Bayer. Staatsministerium des Innern und dem Bauzentrum München)
- erhältlich vom: Bayer. Staatsministerium für Wirtschaft, Verkehr und Technologie, Prinzregentenstr. 28, 80525 München, Tel. 089/2162-01
- Auskunft über: **Förderung des Wohneigentums** für junge Familien (KfW-Programm), **CO-2 Programm** (Energieeinsparung) udgl.
- erteilt: Landratsamt Schwandorf, Wackersdorfer Str., 92406 Schwandorf Tel. 09431/471-0
- Broschüre über: Umweltverträgliches Bauen – **„Tipps für den Hausbau“**
Vom Bund Naturschutz in Bayern e.V.
- Erhältlich vom: Bund Naturschutz e.V., Oberer Markt 14, 92507 Nabburg, Tel. 09433/6883

Festsetzung durch Planzeichen

<div style="border: 1px solid black; width: 40px; height: 20px; margin: 0 auto; display: flex; align-items: center; justify-content: center;">WA</div> <div style="text-align: center;"> II 0,3 0,5 </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">SD</div> <div style="text-align: center;">  </div> <div style="text-align: center;">  </div>	<p>1. Art der baulichen Nutzung Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)</p> <p>2. Mass der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB) max. Zahl der Vollgeschosse Grundflächenzahl max. Geschossflächenzahl max.</p> <p>3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB) Einzel- und Doppelhäuser zulässig</p> <p>4. Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB) Best. Erschließungsstraße Erschließungsstraße</p> <p>Ein- bzw. Ausfahrten und Anschluss anderer Flächen an die Verkehrsflächen, § 9 Abs. 1 Nr. 4, 11 und Abs. 6 BauGB</p> <p>5. Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) Garagen sind innerhalb des Baufensters bzw. an der Grundstücksgrenze zu bauen</p> <p>6. Sonstige Darstellungen und Festsetzungen Geltungsbereich</p> <p>Satteldach</p> <p>Überschwemmungsgebiet</p> <p>20 KV-Leitung mit 10 m Schutzstreifen</p> <p>Nutzungsschablone</p> <table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">Baugebiet</td> <td style="padding: 2px;">Anzahl der Vollgeschosse</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">Grundflächenzahl</td> <td style="padding: 2px;">Geschossflächenzahl max.</td> </tr> <tr> <td style="border-right: 1px solid black; padding: 2px;">Bauweise</td> <td style="padding: 2px;">Dachform Dachneigung</td> </tr> </table> <p>best. Grundstücksgrenzen</p>	Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse	Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl max.	Bauweise	Dachform Dachneigung
Baugebiet	Anzahl der Vollgeschosse						
Grundflächenzahl	Geschossflächenzahl max.						
Bauweise	Dachform Dachneigung						

Begründung

gemäß § 9 (8) Baugesetzbuch

1. Beschreibung/Lage des Baugebietes

Das Baugebiet liegt im Norden von Burglengenfeld und wird im Westen begrenzt durch die Brunnmühlstraße, im Norden durch den Premberger Weg und im Süden durch die Naab. Das Gelände fällt von Nordwesten nach Südosten.

2. Städtebauliches Entwurfskonzept

Mit diesem Bebauungsplan wird die Schaffung eines städtebaulich und landschaftsplanerisch qualitätvollen Wohngebietes angestrebt.

2.1 Erschließungskonzept

Die Verkehrserschließung des Gebietes soll für die Bebauung von Westen über die Brunnmühlstraße und im östlichen Bereich über einen Eigentümerweg südlich des Premberger Weges erfolgen.

2.2 Bebauungskonzept

Um möglichst viele Grünflächen erhalten zu können, wurde eine Bebauung mit freistehenden Wohnhäusern gewählt, die in Form von Ein-, Zweifamilien- oder Doppelhäusern erfolgt. Die Firstrichtung der Bebauung ist frei bzw. an die vorhandene städtebauliche Struktur anzupassen.

2.3 Flächenbilanz

	Neu m²	Bestand m²
Nettobauland	7.420	
Verkehrsfläche	1.370	1.913
Öffentl. Grünfläche	0	0
Summe	8.790	1.913
Gesamtfläche m²	23.724 m²	

3. Grünordnerische Begründung

3.1 Übergeordnete Planungen

Das Baugebiet liegt nicht im Geltungsbereich des Flächennutzungsplanes der Stadt Burglengenfeld und muss geändert werden.

Ein kommunaler Landschaftsplan ist in Aufstellung.

3.2 Bestandsaufnahme

3.2.1 Topographie

Das Gebiet fällt von Norden nach Süden von ca. 348 auf ca. 345 m über NN ab. Das Baugebiet wird im Westen durch die Brunnmühlstraße begrenzt.

3.2.2 Derzeitige Flächennutzung

Der überwiegende Teil des Bebauungsplangebietes (Flächenanteil ca. 50%) wird z.Zt. landwirtschaftlich genutzt. Im östlichen Bereich des Gebietes liegen extensiv genutzte Wiesenflächen mit einzelnen randlichen Gehölzgruppen.

Im Norden des Baugebietes grenzt die bestehende Bebauung an, im Süden bildet die Uferzone der Naab die Baugebietsgrenze.

3.2.3 Schutzwürdige Bereiche

Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich kein in der Biotopkartierung Bayern 1992 kartiertes schutzwürdiges Biotop.

3.3 Landschaftsbild

Das Landschaftsbild wird durch größere Wiesenflächen geprägt. Eine landschaftsprägende Fernwirkung geht von dem Gebiet nicht aus.

Burglengenfeld, den 11.03.2003

Mittelbayerische

Freitag, 22. August 2003

Amtl. Bekanntmachung

Bekanntmachung

Änderung des Flächennutzungsplanes und Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Baugebiet „Östlich der Brunnmühlstraße“ der Stadt Burglengenfeld

Das Landratsamt Schwandorf hat mit Bescheid vom 18. August 2003 Az.: 5.5 B 119/30 den Bebauungsplan für das Gebiet „Östlich der Brunnmühlstraße“ genehmigt.

Der vom Bau- und Umweltausschuss in seiner Sitzung vom 22.07.2003 als Satzung beschlossene Bebauungsplan in der Fassung vom 21.07.2003, gefertigt von Dipl.Ing. (FH) Franz Haneder, wird hiermit öffentlich bekannt gemacht.

Der Bebauungsplan mit Begründung und Satzung liegt im Rathaus der Stadt Burglengenfeld, Marktplatz 2-6, Zi.Nr. 7 und 8, während der allgemeinen Dienststunden zur Einsichtnahme aus. Über den Inhalt des Bebauungsplanes wird auf Verlangen Auskunft erteilt.

Auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften sowie von Mängeln der Abwägung gemäß § 214 Abs. 1 Satz 1 und § 215 bs. 1 BauGB wird hingewiesen.

Mit der Bekanntmachung tritt gemäß § 10 Abs. 3 Satz 4 BauGB der Bebauungsplan in Kraft.

Burglengenfeld, den 21.08.2003

Stadt Burglengenfeld,
Heinz Karg, 1. Bürgermeister